

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0757-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 172-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MELGAR LOPEZ GREGORIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio 157,0472 Ha (1 570 471,98 m²) ubicado en el fundo Loque, en el distrito de Pilpichaca, provincia de Huaytará, departamento de Huancavelica; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de diciembre del 2023 (S.I. N° 35944-2023), **MELGAR LOPEZ GREGORIO** (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huancavelica (fojas 4); **b)** memoria descriptiva (fojas 10); **c)** acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz de Viscapalpa el 1 de octubre del 2003 (fojas 14); **d)** declaración jurada (fojas 16); y, **e)** plano perimétrico (fojas 75).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la

Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00730-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2024 (fojas 89), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El predio” recae totalmente sobre ámbito en el que no se han identificado antecedentes registrales, por consiguiente, no se encuentra incorporado al SINABIP.
- ii) “El predio” se encuentra superpuesta con el río Pampas, asimismo, con quebradas sin nombre, de las que no se dispone con información de sus respectivas fajas marginales según el Geo Visor del ANA, por lo que se recomienda consultar al ente respectivo a fin de descartar la posible afectación sobre bien de Dominio Público Hidráulico.
- iii) “El predio” recae parcialmente con un área de 1 441 379,00 m² aprox. (91 % de “el predio”) sobre categorización: Movimientos de Masa con Susceptibilidad muy Alta, según el Geo visor del CENEPRED.
- iv) “El predio”, corresponde a un terreno erizado ubicado en zona extra urbana, de topografía ondulada y pendiente moderada, colinda con el Río Pampas por su lado Este. Se encuentra totalmente desocupado sin delimitación alguna que restrinja su acceso a terceros; asimismo, en su interior se visualizan quebradas, y un camino habilitado. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth, del periodo 2005 al 2023.

10. Que, respecto a lo señalado en el ítem i) del considerando precedente se ha determinado que recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que se superpone con el río Pampas, asimismo, con quebradas sin nombre; por lo que de lograrse su inscripción favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa, se debe adjuntar documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo con el inciso 3) del numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”²; además, al haberse advertido que en aproximada el 91% de “el predio” se advierte que se encuentra categorizada como Movimientos de Masa con Susceptibilidad muy alta, deberá realizarse la consulta ante la entidad competente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0059-2024/SBN-GG; el Informe de Brigada N° 408-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 804-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MELGAR LOPEZ GREGORIO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² 3. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.